



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.455/2022/2.

A Fővárosi Ítéltábla a felperesi képviselő neve (alperesi képviselő címe, ügyintéző: felperesi jogi képviselő neve osztályvezető ügyész) által képviselt Ügyész (cím1.) felperesnek, a Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: alperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapest Környéki Törvényszék 2020. október 13. napján kelt 22.P.20.327/2019/19. számú ítélete ellen, a felperes 21. és az alperes 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a „blanketta elnevezéssel Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1 és 6.2. pontja érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset tekintetében helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állam javára külön felhívásra 94.000 (kilencvennégyezer forint) együttes fellebbezési és felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az alperes ingatlanügynöki tevékenységet végző gazdasági társaság, ingatlanközvetítői tevékenységét a cég3.-vel kötött franchise szerződés alapján a cég nevezetű hálózat tagjaként végzi. E szerződés értelmében tevékenysége során kizárólag a cég nevezetű hálózatában rendszeresített, a cég3. által mindenkor jóváhagyott nyomtatványok kerülnek használatra. A közvetítő és az ingatlanát értékesíteni vagy bérbeadni kívánó magánszemély (továbbiakban: megbízó) között létrejött jogviszony tartalmát a „blanketta elnevezése2”, a „blanketta elnevezése3 Megállapodás kizárólagosságról”, valamint a „nyomtatvány1” című nyomtatványok és azok mellékletei határozzák meg, mely nyomtatványokon utólag kerülnek kitöltésre a fogyasztó személyi adatai, az ingatlan, valamint a megbízással kapcsolatos egyéb adatok, közöttük a feleknek a nyomtatvány tartalmától esetleg eltérő ügyleti megállapodása is.

[2] A felperes közérdekű keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes által alkalmazott szerződési feltételek közül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:102. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen a „blanketta elnevezése²” című szerződés blanketta 11.1.f) pontja első mondatának kiemelt része, a 11.1.f) pontja második mondatának kiemelt része, a 11.2.b) pontjának a keresetben idézett szövegrésze, a „Megbízás ingatlan bérbeadására” című szerződés blanketta 8.1.e) pontjának keresetben idézett szövegrésze, a „blanketta elnevezése³ Megállapodás kizárólagosságáról” című blanketta 3.4. pontjának, 3.1. és 6.2. pontjának keresetben idézett része. Kérte, hogy a bíróság a Ptk. 6:103. § (3) bekezdése és a 6:105. § (2) bekezdése alapján ezen tisztességtelen általános szerződési feltételek fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló kikötéseinek érvénytelenségét az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítsa meg azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a kereset benyújtásáig már teljesítettek. Kérte továbbá a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján az általa meghatározott módon az alperest saját költségén történő közlemény közzétételére kötelezni, mely magába foglalja az alperesnek a cég neve-hálózat tagjaként való működésére való utalást is.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az alperes:

„blanketta elnevezése²”, „Megbízás ingatlan bérbeadására”, „blanketta elnevezése³ Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételeiben foglalt alábbi, fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés részévé váló kikötések az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek:

- „blanketta elnevezése²” c. szerződésblanketta 11.2. b) pont
- „Megbízás ingatlan bérbeadására” c. szerződésblanketta 8.1. e.) pont
- „blanketta elnevezése²” c. szerződésblanketta 11.1. f) pont, 1. mondat
- „blanketta elnevezése²” c. szerződésblanketta 11.1. f) pont, 2. mondat
- „blanketta elnevezése³, Megállapodás kizárólagosságról” c. blanketta 3.4. pont
- „blanketta elnevezése³, Megállapodás kizárólagosságról” c. blanketta 3.1. pont
- „blanketta elnevezése³ Megállapodás kizárólagosságról” c. blanketta 6.2. pont ítéletben megjelölt rendelkezései.

Kimondta, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig (2019. VII. 31.) már teljesítettek.

Kötelezte továbbá az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül az ítéletben meghatározott módon és tartalommal közleményt tegyen közzé.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, valamint kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 36.000 forint eljárási illetéket.

[5] Az elsőfokú bíróság döntését - a jelen eljárással érintett szerződéses pontok vonatkozásában - az alábbiakkal indokolta:

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a „blanketta elnevezéssel Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű szerződés 3.1. pontja és 6.2. pontja idézett rendelkezései semmisek. Nem osztotta e körben az alperes álláspontját, miszerint a szerződés atipikus szerződés lenne, ugyanis a felek között nem változik a megállapodás jellege azáltal, hogy a megbízó többletként vállalja, hogy más részére nem ad hasonló megbízást. Az ingatlanközvetítésre vonatkozó sikerdíjas szerződés megbízási szerződésnek minősül, nem befolyásolja a minősítést az a specifikuma, hogy a díjra a megbízott akkor tarthat igényt, ha a közvetítés eredményeként létrejön a szerződés (BH2015. 46., EBH2005. 1333.). A Kúria a BH2019. 109. szám alatt közzétett eseti döntése szerint a perbelivel megegyező megállapodás a Ptk. 6:288. §-ában definiált közvetítői szerződésnek minősül, melyre a Ptk. 6:292. §-a értelmében a megbízási szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az ingatlan eladására vonatkozó közvetítői szerződés a bírói gyakorlat szerint nem minősül tartós jogviszonynak, így a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése alapján a felmondás joga nem korlátozható, nem zárható ki, tehát az ilyen megállapodás semmis, a Ptk. 6:104. § d) pontja alapján tisztességtelen.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fenti tisztességtelen szerződéses rendelkezések a Ptk. 6:103. § (2) bekezdése alapján semmisek. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdésében írtakra tekintettel a tisztességtelen általános szerződési feltétel érvénytelenségét az annak alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapította meg azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:105. § (2) bekezdése alapján kötelezte az alperest az ítélet rendelkező részében meghatározott szövegű közleménynek az ott meghatározott módon történő közzétételére.

[6] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét peres fél fellebbezéssel élt.

[7] A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a közleményre vonatkozó kereseti kérelmét részben elutasító és a közlemény szövegét meghatározó rendelkezésével szemben terjesztett elő fellebbezést; a felperesi képviselő neve a fellebbezést pontosította.

[8] Az alperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (1) bekezdése, valamint a (2) bekezdés második fordulat alapján a kereseti kérelemnek helytadó részében változtassa meg, a keresetet teljes egészében utasítsa el a felperes teljes perköltségében való marasztalása mellett. Másodlagosan a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását indítványozta. A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkört a Pp. 369. § (1) bekezdésében, (3) bekezdés a)-e) pontjaiban jelölte meg.

[9] A „Megállapodás kizárólagosságáról” szóló nyomtatvány 3.1. és 6.2. pontja körében fenntartotta az elsőfokú bíróság előtt kifejtett álláspontját, miszerint a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése nem tiltja a fél által önként, szerződéses választása szerint felvállalható többletkötelezettséget és/vagy joglemondást, különösen, amikor mindezek fejében többletszolgáltatást vehet igénybe. A szerződés határozott időtartama alatti egyoldalú megszüntetése nem egyeztethető össze a szerződéses célokkal. Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy e nyomtatvány atipikus szerződésnek tekinthető, a megbízott az alapmegbízáshoz képest konkrét szolgáltatásokat nyújt, cserébe pedig a megbízó vállalja, hogy az adott időtartamon belül nem köt mással szerződést, így téves az adott jogviszonyt a Ptk.-ban írt közvetítői szerződésnek minősíteni és kizárólag ezen szerződéstípusra alkalmazandó szabályokat figyelembe venni. A tisztességtelenség szóba sem kerülhet a 3.1. pont vonatkozásában, mivel e feltétel nem minősülhet általános szerződési feltételnek, azt egyedileg kell tárgyalni és megállapodni a feleknek a fenntartás időtartamában.

[10] A Fővárosi ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a 4.Pf.20.773/2020/5. számú ítéletével részben megváltoztatta, a kizárólagossági megállapodás 3.1. és 6.2. pontja érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasította, a közleményből e pontok érvénytelenségét mellőzte, egyebekben helybenhagyta. Az elutasító rendelkezését azzal indokolta, hogy e kikötésekben a fogyasztó tartalmilag lemondott a fenntartási idő lejártáig a Ptk. 6:278. § (1) bekezdése által biztosított rendes felmondási joga gyakorlásáról. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdés második mondatának második fordulata a felek számára ugyan lehetővé tesz egy olyan – az (1) bekezdés főszabályától eltérő – megállapodást, hogy a rendes felmondás jogát kizárják, azonban ez a felek mindegyikének felmondási jogát korlátozó lehetőség. A keresettel érintett kikötés ettől a jogszabályi rendelkezéstől eltérően csupán a fogyasztó rendes felmondási jogát zárja ki, s mint ilyen fogyasztói jogot csorbító feltételként a Ptk. 6:100. §-a alapján semmis. E kikötések érvénytelensége tehát nem azon alapul, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontják meg a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt, hanem azon, hogy a Ptk.-nak a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára tér el. A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés megkötésének időpontjától érvénytelen. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség; a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli. Miután a kikötések a Ptk. 6:100. §-a alapján semmisek, és ennek megállapításához a 6:88. § (1) bekezdése értelmében külön eljárásra sincs szükség, nyilvánvalóan szükségtelen további érvénytelenségi ok vizsgálata. Egy már egyéb okból érvénytelen, s ennél fogva joghatás kiváltására alkalmatlan kikötéshez annak tisztességtelenség miatti érvénytelenségének vizsgálata sem vezethetne más jogkövetkezményhez, mint ahhoz, amely már a Ptk. 6:100. §-án alapuló semmisség eredményeként – külön eljárás nélkül is – eleve fűződik hozzá.

[11] A fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. PK. vélemény 1. pontjában foglaltakra figyelemmel hangsúlyozta, hogy annak meghozatalára a jelenlegitől eltérő jogszabályi környezetben került sor. Az azóta hatályba lépett, jelen eljárásra is irányadó Pp. 342. § (3) bekezdése az érdemi döntés korlátai között rendelkezik arról, hogy törvény eltérő rendelkezése hiányában az érdemi döntés nem terjedhet ki olyan jogra, amelyet a fél a perben nem állított. A felperes keresetében előadott jogállítása értelmében a kérdéses kikötés érvénytelenségét a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapozza meg, jogállításában a Ptk. 6:100. §-ára nem hivatkozott. A Pp. 342. § (3)

bekezdésében foglalt tilalom gátját szabja az érvénytelenség olyan semmisségi okra alapított megállapításának, amelyre a felperes jogállítás keretében nem hivatkozott. Emiatt az ítéltábla kénytelen volt figyelmen kívül hagyni a 3/2011. PK vélemény – eljárási szabály változás folytán – meghaladottá vált iránymutatását.

Megjegyezte még az ítéltábla, hogy az ügyészt a keresetindítási jogosultság a Ptk. 6:105. § (1) bekezdés a) pontja alapján kizárólag a tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti közérdekű per megindítására hatalmazza fel. Valamely szerződési kikötés – legyen az egyedileg megtárgyalt vagy szabvány feltétel – érvénytelenségének megállapításához jogszabályi felhatalmazással nem rendelkezik, így ilyen perindításra nem jogosult, ezáltal erre vonatkozó jogállítás megtételére sem lett volna eljárási lehetősége.

Mindezek miatt az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatva a „blanketta elnevezésű Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek keresettel támadott 3.1. és 6.2. pontjai érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasította, egyben a közleményből ezek érvénytelenségét mellőzte.

A kifejtettre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

[12] A Kúria Pfv.I.20.480/2022/5. számú végzésével az ítéltábla jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében részben – a „blanketta elnevezésű Megállapodás Kizárólagosságról” elnevezésű Általános Szerződési Feltételek 3.1. és 6.2. pontja érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset elutasítása és e pontok érvénytelensége közleményből mellőzése körében hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította, megállapítva az alperes felülvizsgálati eljárási költségét és a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték mértékét. A Kúria végzése indoklásában rámutatott arra, hogy a perbeli esetben a kizárólagossági megállapodás 3.1. és 6.2. pontjának semmisségéről érdemben nem dönthetett, ugyanis a felperes által is hivatkozott Pfv.V.21.742/2019/7. számú ügyben a felvizsgált jogerős ítélet megállapította a támadott kikötések Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe ütközését és a 6:104. § (1) bekezdés d) pontja szerinti tisztességtelenségét, valamint azon ügyben az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelemben megsértett jogszabályi rendelkezésként is szerepelt a Ptk. 6:278. § (4) bekezdése. Ez utóbbi jogszabályhely megjelölésével történt jogszabálysértésre hivatkozás a felülvizsgálati kérelemben más, a Kúria által érdemben eldöntött ügyekben is. A perbeli esetben eltérő körülményeknek volt jelentőségük, az elsőfokú bíróság a kizárólagossági megállapodás 3.1. és 6.2. pontját a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésébe ütközőnek és tisztességtelennek is minősítette. Az alperesi fellebbezés ezzel kapcsolatos döntést támadta, azonban az ítéltábla ezen kikötéseket a Ptk. 6:100. §-a alapján semmisnek tekintette, ezért szükségtelennek ítélte a további érvénytelenségi okok vizsgálatát, így eltérő jogi álláspontja miatt érdemben nem bírálta el az alperes ezen fellebbezését. A Kúria meghagyta az ítéltáblának, hogy az új eljárásban a kizárólagossági megállapodás 3.1. és 6.2. pontjával kapcsolatos alperesi fellebbezést teljes körűen bírálja el, szükség esetén anyagi pervezetés alkalmazásával. A Kúria jelen döntésével a Ptk. 6:100. §-a szerinti semmisség kérdését elbírálta, úgy foglalt állást, hogy a Ptk.-nak a nem fogyasztói jogot megállapító rendelkezéseitől való eltérés nem minősül a Ptk. 6:100. §-a alapján semmisnek akkor sem, ha a szerződés ténylegesen fogyasztó és vállalkozó köti meg egymással.

[13] Az ítéltábla a kizárólagossági megállapodás 3.1. és 6.2. pontjával kapcsolatos alperesi fellebbezést ezen iránymutatásnak megfelelően bírálta el.

[14] Mindenekelőtt a Kúria útmutatásának megfelelően az anyagi pervezetés szükségességét vizsgálta, és e körben az alábbiakat állapította meg. A felek nyilatkozatai hiánytalanok, kellően részletesek és ellentmondásmentesek, ezért a Pp. 237. § (1) bekezdésének alkalmazása sem vetődött fel. A jogvita elbírálásához szükséges tények rendelkezésre állása folytán szükségtelen a további bizonyítás, így nem lehet vitás a bizonyításra köteles fél sem, ami a (2) bekezdés alkalmazását teszi szükségletenné. Mivel a felek közösen nem hivatkoztak olyan jogszabályra, amelyet a másodfokú bíróság tőlük eltérően értelmezett, hivatalból figyelembe veendő tény sem merült fel, továbbá nem volt olyan kérelme a felperesnek, amelyhez a bíróság jogszabály alapján ne lenne kötve, a (3) bekezdés szerinti pervezetés sem volt szükséges.

[15] A „blanketta elnevezésű Megállapodás kizárólagosságról” elnevezésű általános szerződési feltételek 3.1., valamint 6.2. pontjának érvénytelenségét megállapító rendelkezést az alperes fellebbezése azért támadta, mert a kikötések a Ptk. 6:102. § (1) bekezdése alapján nem semmisek.

[16] Az ítéltábla egyet ért az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel csupán rámutat arra, hogy a vizsgált szerződésblanketta 3.1. pontjában a megbízó megadhatja a fenntartási időtartam kezdetét és hosszát, mely nem változtat a rendelkezés általános szerződési feltételként történő minősítésén, továbbá közérdekű perben a keresettel érintett feltétel egyedi megtárgyalásának vizsgálata fogalmilag kizárt. Az elsőfokú bíróság helyesen minősítette a keresettel érintett szerződésblankettákat megbízási szerződéseknek. A szerződésekben szereplő többlétszolgáltatások a főszolgáltatás jellegén – az ingatlanközvetítésen – nem változtatnak, önmagában a többlétszolgáltatások teljesítése érdekében a felek nem szerződnek, a szerződéskötés célja mindegyik esetben az ingatlan értékesítése vagy bérbeadása, ez az a jellegadó sajátosság, ami a szerződés minősítését egyértelműen meghatározza, tehát a perbeli esetben a megbízási szerződésekre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. (Kúria Pfv.V.21.742/2019/7.)

[17] A támadott kikötésekben a fogyasztó tartalmilag lemondott a fenntartási idő lejártáig a Ptk. 6:278. § (1) bekezdése által biztosított rendes felmondási joga gyakorlásáról. A Ptk. 6:278. § (4) bekezdés második mondatának második fordulata a felek számára ugyan lehetővé tesz egy olyan – az (1) bekezdés főszabályától eltérő – megállapodást, hogy a rendes felmondás jogát kizárják, azonban a felmondási jog szerződéses korlátozása – tartós megbízási jogviszony hiányában – a Ptk. 6:278. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezésébe ütközik. E szerződéses rendelkezések a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul bontják meg a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt.

A Kúria a Pfv. V. 21.291/2020/11. számú ügyben is vizsgálta a támadott feltételeket, és azokat tisztességtelennek találta.

[18] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a jelen eljárással érintett részében – a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[19] A felperes fellebbezése és a felülvizsgálati kérelme a támadott szerződéses rendelkezések tekintetében eredményre vezetett, ezért az ítéltábla Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a fellebbezési rész- és a felülvizsgálati eljárásban felmerült eljárási illeték megfizetésére az állam javára külön felhívásra.

Budapest, 2022. szeptember 15.

Dr. Németh László s.k.
tanácselnök

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró